

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и члана 34. тачка 5. Статута града Ниша ("Службени лист града Ниша, бр.26/2002 и 92/2004),

Скупштина града Ниша, на седници од 14.06.2006. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "МЕДОШЕВАЦ - ЗАПАД" У НИШУ

I

Планом детаљне регулације насеља "Медошевац - запад" у Нишу (у даљем тексту: План детаљне регулације) ближе се прецизирају правила регулације и градње из Генералног плана Ниша 1995-2010 ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/2004) ради утврђивања услова просторног уређења, регулације и грађења у границама обухвата Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 58,13 ха.

Овим Планом се разрађује комплекс који се налази у западном делу града Ниша, налаже на десну обалу реке Нишаве и удаљен је око четири километра ваздушном линијом од центра града, то јест централног градског трга. Границе подручја Плана детаљне регулације су: са севера комплекс посебне намене, са истока западна граница Плана детаљне регулације насеља "Медошевац - исток" у Нишу, са југа регулација реке Нишаве и са запада источна граница катастарске општине Поповац.

II

Саставни делови елабората Плана детаљне регулације су:

- 1. Правила уређења;**
- 2. Правила грађења;**
- 3. Графички део;**
- 4. Документациони део.**

1.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПШТИ УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ

План треба да буде у складу са условима задатим ГП-ом Ниша и као такав треба да обезбеди побољшање квалитета живота и рада на поменутом простору, кроз урбану обнову која подразумева следеће:

Плански основ за израду и доношење предметног Плана садржан је у Генералном плану Ниша 1995 - 2010. год. ("Службени лист града Ниша", бр. 13/95, 2/2002 и 41/2004), којим је за подручје обухваћено Планом предвиђена намена простора:

- центра насеља,
- градског становања густине 100-200 ст/ха.
- пратећих објеката јавне намене: школе и дечије установе,
- зеленила - паркова.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са више намена: центра насеља, становања и јавних функција - школе, дечије установе и парковске површине. Основне принципе планске интервенције представља делимична реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. План не садржи физичку структуру за реализацију, изузев елемената градске примарне инфраструктуре: саобраћајница и мрежа комуналних система и инсталација. Концепција решења Плана одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

1.2. ПОДЕЛА ПОВРШИНЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ НА ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН

У границама Плана целокупно земљиште је дефинисано као грађевински реон.

1.3. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

1.3.1. Јавно грађевинско земљиште

У простору Плана издвајају се као јавно грађевинско земљиште површине саобраћајница у њиховом регулационом профилу, школа, дечија установа и јавна зелена парковска површина.

1.3.2. Остало грађевинско земљиште

Површине за друге намене обухватају остало грађевинско земљиште различитих облика становања и пословања, чији су нормативи и стандарди условљени Генералним планом Ниша ("Сл.лист града Ниша", бр. 13/95 и 2/2002).

1.4. ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације предметни простор подељен је на више целина, према намени дефинисаној Генералним планом, и посебним планским, морфолошким и обликовним карактеристикама простора и то:

Целина А - Целина дефинисана за породично становање са делатностима

Целина Б - Целина дефинисана у намени центра насеља са становањем

Целина В - Целина дефинисана у јавној намени за школство

Целина Г - Целина дефинисана у јавној намени за дечију установу

Целина Д - Целина дефинисана у јавној намени парковске површине и заштитног зеленила дефинисаног као остало грађевинско земљиште

Земљиште обухваћено предметним планом представља грађевинско земљиште.

1.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

Планом детаљне регулације одређене су посебне целине које ће се разрађивати плановима нижег реда и то:

Целина "Б", предвиђене намене центра насеља са становањем за детаљнију разраду по јединичним захтевима вршиће се урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.

Целина "В", предвиђене намене школства чија ће разрада бити дефинисана урбанистичким пројектом.

Целина "Г", предвиђене намене дечије установе, чија ће разрада бити дефинисана урбанистичким пројектом.

Целина "Д", предвиђене намене парковске површине, чија ће разрада бити дефинисана урбанистичким пројектима (са могућим дефинисањем подцелина).

1.6. ОДРЕДБЕ О ПОСТОЈЕЋИМ И ИНФРАСТРУКТУРНИМ ОБЈЕКТИМА И МРЕЖАМА

1.6.1. Регулација мрежа саобраћајних површина

1.6.1.1. Елементи саобраћајног решења из Генералног плана и актуелни и очекивани саобраћајни планови

У захвату комплекса плана су обавезујућа је једна примарна саобраћајница нивоа Генералног плана.

Трасе примарних саобраћајница као и њихов садржај попречног профила и регулациони елементи су одређени у Генералном плану Ниша.

Примарна саобраћајница је постојећи пут Медошевац - Поповац.

Очекивани саобраћајни правац, предвиђен овим планом, је новопланирана саобраћајница, непосредно уз десну обалу реке Нишаве. Задатак ове саобраћајнице је да транзитни саобраћај, који се очекује на правцу Ниш - Медошевац - Поповац, се дислоцира по ободу насеља Медошевац.

1.6.1.2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Примарна саобраћајница нивоа Генералног плана класификована је као градске саобраћајнице. Регулациона ширина ове саобраћајнице је одређена на основу садржаја попречног профила у зависности од функционалног значаја.

У оквиру комплекса планирају се и овим планом саобраћајно дефинишу једна сабирна и више приступних и стамбених улица. Ради бољег и функционалног дефинисања пословно - стамбених блокова формиран је ортогонални систем стамбених улица.

1.6.1.3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Кроз предметни комплекс очекује се локални транзит на саобраћајном правцу исток - запад. Очекивани транзитни друмски правац је од постојећег моста на десној обали Нишаве према Поповцу по планираној сабирној улици.

Планирана улична мрежа системом приступних и стамбених улица остварује посредну везу са новопланираном сабирном улицом. Преко исте остварује се непосредна веза са ближим и даљим окружењем.

1.6.1.4. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профил планираних саобраћајница је одређен на основу класификације истих и месних услова.

Регулациона ширина градске саобраћајнице, по траси постојећег пута, је 11,0м. Садржај попречног профила ове саобраћајнице чине коловоз 7,00 м и тротоари ширине 2,00 м. Планирана нивелета ове саобраћајнице генерално прати нивелету постојећег пута.

Регулациона ширина сабирне улице, непосредно уз десну обалу Нишаве, је 12,0м. Садржај попречног профила ове саобраћајнице чине коловоз 7,00 м., северни тротоар ширине 2,50 м. и бициклистичка стаза, према реци, 2,50м. Планирана нивелета ове саобраћајнице генерално прати нивелету ножице насипа на десној обали Нишаве.

Планиране приступне и стамбене улице су регулационе ширине су 10,00м., 9,00м. и 8,50м. Садржај попречног профила ових улица чине коловоз 6,00м. и тротоари 2,00м. и 1,50м. ширине, односно 5,50м. и 1,50м. Регулационе ширине одређене су према хијарархији саобраћајница у мрежи.

Нивелете ових улица генерално прате конфигурацију терена и условљене су нивелетама градске саобраћајнице (постојећи пут Медошевац - Поповац) и нивелетом сабирне улице на десној обали Нишаве.

1.6.1.5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај се може организовати по траси градске саобраћајнице и сабирне улице. У вези са тим дефинисана су стајалишта за возила и путнике. За возила су предвиђене одговарајуће нише уз десну ивицу коловоза. Стајалишта за путничке су на тротоару са проширењима на местима где простор то омогућава.

За бициклистички саобраћај предвиђена је посебна бициклистичка стаза у оквиру попречног профила сабирне улице на десној обали Нишаве. Бициклистички саобраћај одвијаће се и на свим стамбеним улицама заједно на истој саобраћајној траци са моторним саобраћајем.

Кретање пешака је предвиђено на тротоарима и обележеним пешачким прелазима.

1.6.1.6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", бр. 18/97).

У новопланираним објектима јавне функције, као и на пешачким стазама, омогућити несметано кретање хендикепираних лица.

1.6.1.7. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила обавља се у гаражама у објекту, посебним објектима за гаражирање или на посебним површинама - паркинг просторима. Норматив за паркирање на грађевинској парцели је једно паркинг - гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 м² пословног простора.

Функционисање саобраћаја регулисаће се одговарајућом хоризонталном вертикалном и светлосном сигнализацијом.

1.6.1.8. Нивелациона решења

Коте нивелете свих саобраћајница, подужни нагиби и дужине одређени су у апсолутним или релативним вредностима и исти су приказани на графичком приказу "Саобраћајнице са регулационим, нивелационим и аналитичко - геодетским елементима.

1.6.2. Електроенергетска мрежа

Објекти у захвату плана снабдевају се електричном енергијом стубне трафостанице 10/0,4 kV , снаге од 160 kVA (која није власништво Електродистрибуције). Ова трафостаница се снабдева електричном енергијом из трафостанице 35/10 kV "Станко Пауновић", преко ваздушног далековода 10 kV , на који је везано и насеље Поповац.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према Техничким препорукама бр. 14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије) . На основу прорачуна за потребе снабдевања електричном енергијом објеката у захвату плана поред постојећих трафостаница изградиће се одговарајући број нових трафостаница 10/0,4 kV, снаге 1 x 630 kVA . Планиране трафостанице су слободностојећи приземни објекти или стубне трафостанице снаге до 400 kVA са кабловским приводама, са локацијама у блоковима према графичком прилогу.

Новопланиране трафостанице 10/0,4 kV биће повезане на 10 kV-ни расплет из трафостаница 35 /10 kV "Станко Пауновић" из правца истока (полагање одговарајућег броја нових кабловских водова 10 kV), с тим што се постојећи ваздушни далековод 10 kV мора каблirati на целој деоници по предложеној на графичком прилогу. На графичком прилогу су дате трасе по којима је могуће полагање кабловских водова 10 kV, а овакав предлог омогућава да свако техничко решење буде реализовано без додатних утврђивања траса. Начин повезивања (техничко решење) трафостаница биће условљен редоследом градње и условима "Електродистрибуције" Ниш.

Трасе кабловских водова 10 kV су у тротоарском делу саобраћајница.

Мрежа 0,4 kV је мешовита (ваздушна и кабловска). Тип и пресек кабла дефинисати главним пројектом . Мрежу 0,4 kV пројектовати као "антенску" са прихватањем објеката преко кабловских прикључних кутија (КРК) "улаз-излаз" на овим објектима.

Улично осветљење радити као и мрежу 0,4 kV, тј. као мешовиту. Инсталацију осветљења изводити на цевастим етажним или канделабр стубовима и јачине светиљки које задовољавају светлотехничке захтеве за одговарајући тип саобраћајнице.

1.6.3. Телефонска мрежа

Подручје плана спада у конзумно подручје телефонске централе АТЦ "Медошевац", која је изграђена уз источну границу захвата плана тј. у улици Трг републике . За потребе постојећих објеката је изграђена одговарајућа пруступна (претплатничка) телефонска мрежа која задовољава постојеће потребе у захвату плана. За потребе прикључивања нових корисника у захвату плана извршиће се полагање нових претплатничких каблова од објекта АТЦ "Медошевац" до корисника у захвату плана.

Прикључна и разводна тт мрежа у захвату плана извршиће се као кабловска.

1.6.4. Мрежа гасних инсталација и обезбеђење

Подручје обухваћено планом је планирано као подручје (зона) гасификације. Потрошачи са подручја плана снабдеваће се природним гасом из мерно-регулационе станице "Медошевац". Гасовод средњег притиска долази у захват плана из правца улице Ивана Милутиновића и иде ка насељу Поповац, на који ће се прикључити мерно-регулациона станица "Медошевац".

Гасоводна мрежа за широку потрошњу извешће се од пластичних цеви, пречника према главном пројекту. Са ових гасовода ће се вршити прикључивање објеката у захвату плана.

1.6.5. Водоводна мрежа

Комплекс разраде се налази у I-ој висинској зони водоснабдевања. Кроз Поповачку улицу пролази цевовод АЦ ϕ 300 мм ка насељу Поповац, са кога ће се вршити снабдевање водом и насеља Медошевац-запад.

У свим новопланираним саобраћајницама планира се изградња прстенасте водоводне мреже.

Траса новопланиране водоводне мреже је у коловозу, на хоризонталном одстојању од 1,00 м у односу на ивицу коловоза. Минимални профил мреже је ϕ 100 мм.

1.6.6. Канализациона мрежа

Евакуација отпадних вода из захвата плана изводиће се сепаратним типом канализације.

Употребљене воде из подручја плана усмеравају се у постојећу црпну станицу лоцирану на делу кат.парцела бр.1732 и 1733 К.О.Медошевац у југоисточном делу захвата Плана, поред Нишаве. Одатле се планира препумпавање у Нишавски колектор који је у изградњи. Траса канализације за употребљене воде је у осовини коловоза.

Атмосферске воде сакупљаће се системом отворених и затворених канала са испустом у реку Нишаву.Траса канализације за атмосферске воде је у коловозу на хоризонталном одстојању од 1,00 м у односу на ивицу коловоза, са стране супротне у односу на трасу водовода. Излив у Нишаву пројектовати изнад средњих вода реке Нишаве.

1.6.7. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За скупљање отпадака састава кућног смећа поставити судове - контејнере, на локацијама које ће бити прецизиране у пројекту уређења слободних површина. Ове локације треба да су:

- максимално удаљене од улаза за припадајући објекат 25м, а минимално 5м,
- подлога за гурање контејнера мора бити од чврстог материјала (бетон - асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном од 3% при чему је максимално гурање контејнера 15м,
- судови визуелно скривени зеленилом или у боксовима заштићени од атмосферских падавина.

Све друге врсте отпадака (осим кућног смећа) евакуисати на начин одређен посебним уговорима, уз претходно дат налаз и мишљење Градске санитарне инспекције.

1.6.8. Регулација мрежа озелењених, слободних и рекреационих површина

1.6.8.1. Концепција мреже зелених и слободних површина и начин одржавања

Зелене површине, у складу са општом концепцијом организације уређења и коришћења простора у комплексу који се планом разрађује, третиране су према следећим условима:

- очување постојеће квалитетне вегетације (односи се на зеленило у целинама А, Б, В, Г и Д);
- могућност повећања површина под зеленилом у односу на постојеће стање;
- повећање квалитета зелених површина избором адекватних врста зеленила;
- обезбеђење повољних санитарно-хигијенских услова простора у целинама А и Б, и повећање заштитне функције зеленила у целинама јавне намене В, Г и Д и према ободној саобраћајници која је уједно и граница према реци Нишави;
- обогаћивање простора у функционалном и естетском смислу у југо-источном делу плана који је предвиђен за парковске површине и у северном делу за заштитно зеленило, према војсци и аеродрому;
- обезбеђење погодних услова за формирање и одржавање вегетације.

1.6.8.2. Врсте зелених и слободних површина

У складу са Законом о подизању и одржавању зелених површина са биолошком основом по значају на подручју Плана, уређење зеленила посматрано је као значајан аспект укупног уређења простора, где се формирају:

- јавне зелене површине: зеленило уз ободну саобраћајницу према реци, улични дрворед, партерно зеленило - травњак на простору у оквиру целина В, Г и Д.

1.6.8.3. Регулациони услови за поједине врсте зелених, слободних и рекреационих површина

Предвиђа се формирање следећих зелених слободних и рекреативних површина.

У оквиру целине А-породично становање са делатностима, обухваћено је јавно зеленило:

- улични дрвореди које треба задржати, реконструисати, поунити одговарајућим врстама и продужити у улицама где треба, као и на свим паркинг-просторима и партерно зеленило;
- породично становање, неопходно је у зонама према улици формирати предбаште са засадама шибља и цвећа, појединачним стаблима или мањим групама лишћара и четинара са травњаком у основи. У оквиру парцеле предвидети и простор за миран одмор;
- у оквиру саобраћајница, паркинг простора (дрвореди, зелене траке у уличном профилу) и јавних површина;

У целини Д, (југо-источна страна), применити врсте високих био-естетских и хигијенских вредности које уједно чине и тампон зону од прекомерне буке.

У оквиру целина А-породично становање са делатностима, Б-центар насеља са становањем, В-школа и Г-дечија установа, неопходно је приликом озелењавања искључити врсте са бодљама и токсичним дејством као и

алергогене врсте, зато што је ту интензивније кретање и окупљање деце (предшколског и школског узраста) и одраслих.

На поменутих површинама претежно се користи аутохтона вегетација, и то углавном дрворедне саднице и жбунасте врсте.

Од лишћарских врста заступљене су: *Acer* sp., *Fraxinus* sp., *Celtis australis*, *Betula* sp., *Tilia* sp. и *Cercis siliquastrum*, а од жбунастих врста, заступљени су: *Berberis thunbergii* и *Juniperus horizontalis*.

Важно је истаћи, да се у основи планирања и пројектовања, а у оквиру ободне улице, јавних површина, у целини А и Б-центар насеља, налази травњак, који чини већи део зеленила на површинама које се овим планом разрађују.

Целину Б-центар насеља, изоловати зимзеленим врстама, које су тампон зона од прекомерне буке у време школског одмора, када су деца у дворишту.

Избор и количина садног материјала дефинисаће се кроз израду пројекта уређења слободних простора који се даје према условима из овог Плана детаљне регулације - а у свему према адекватном графичком приказу.

1.6.9. Посебни захтеви, услови и прописи за издавање одобрења за изградњу - смернице за спровођење плана детаљне регулације

Правила грађења у плану детаљне регулације израђују се за целине које су одређене правилима уређења и приказане у графичком делу за спровођење кроз извод из урбанистичког плана ради добијања одобрења за градњу.

Осим општих Законом, Правилником и Планом дефинисаних принципа и параметара приликом спровођења кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу утврђују се следећи додатни критеријуми:

Посебни услови за постојеће објекте: на основу осталих правила регулације и прописаних параметара могућа је доградња, надградња и адаптација објеката у складу са амбијенталним карактеристикама. Предвиђена је могућа доградња анекса као проширења капацитета основне намене објеката.

За појединачне парцеле урбанистички параметри, осим спратности, утврђени за блок могу се повећати за 30% уз поштовање регулационе линије, а степен искоришћености земљишта појединачних парцела може износити максимално 70%.

Нови, реконструисани, дограђени, надграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и односом према регулационој и грађевинској линији бити уклопљени у постојећу урбану матрицу и позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике окружења.

Реализација објеката и других планираних садржаја на основу предметног Плана може се одвијати по фазама уз услов да свака фаза представља засебну просторну и функционалну целину и да својом реализацијом не угрожава постојеће и планирано коришћење предметног простора.

1.6.10. Амбијенталне целине од културно - историјско или урбанистичког значаја

На подручју обухваћеном границама Плана детаљне регулације, не налазе се проглашене и евидентиране културне вредности.

1.6.11. Услови заштите

У оквиру граница Плана не налазе се, нити се Планом планирају, садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изради нових објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

У спровођењу Плана, приликом израде одобрења за изградњу, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У циљу заштите животне средине, људи, материјалних добара од ратних разарања елементарних и других непогода и опасности у рату и миру и опасности а обзиром на врсту планираних садржаја реализације комплекса мора бити реализована уз примену одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Планом се предвиђа унапређење површина зеленила и уређење нових.

Евакуација одпадака решава се сагласно са условима Градске чистоће планирањем потребне количине судова, контејнера и времена њиховог пражњења.

Ради заштите од потреса објекти који се граде у оквиру комплекса морају бити реализовани и категорисани су према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмолошким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81; 49/82; 21/88; 52/90).

Ради заштите од пожара обезбеђена је могућност за рад интервентних возила (ватрогасна возила, хитна помоћ, милицијска кола), планирањем ширине саобраћајница: за двосмерни саобраћај од 5,50 и 6,00м. са потребним радијусом мин.7,0м; са ових саобраћајница омогућена је интервенција до планираних објеката, према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84).

1.6.11.1. Услови заштите од елементарних и других већих непогода

У циљу заштите људи, материјалних добара и других добара од елементарних и других непогода и опасности, укупна реализација у предметном простору мора бити условљена применом одговарајућих превентивних просторних и грађевинских мера заштите.

Ради заштите од потреса објекти, који се граде у оквиру предметног комплекса, морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/71, 52/90).

Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Простор за изградњу објекта за потребе ватрогасних јединица планиран је на простору Плана детаљне регулације насеља "Медошевац - исток".

Објекти морају имати одговарајућу спољну и унутрашњу хидрантску мрежу, која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", бр. 33/91). Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95), по коме најудаљенија тачка објекта није даља од 25м од саобраћајнице.

1.6.11.2. Услови заштите од ратних разарања

Приликом издавања Извода из Плана ради добијања одобрења за изградњу, у поступку спровођења Плана, обавезна је примена уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

У вези са цивилном заштитом, у смислу изградње заштитних објеката за склањање становништва, на предметном подручју применити одредбе из "Сл. Војни лист", бр. 13/98.

1.6.11.3. Услови и мере за заштиту и унапређење животне средине

Са становишта заштите животне средине констатовано је да је планирана изградња, односно надградња постојећих објеката прихватљива уз следеће услове:

- Уклонити све објекте лошег бонитета;
- Планирати посебне урбанистичке дендролошке и грађевинско -техничке мере за заштиту стамбених објеката од буке у улицама;
- Све саобраћајнице, пешачке стазе и паркиралишта прописно осветлити и опремити одговарајућом сигнализацијом.

1.6.12. Биланси површина

Табела 1.

| Целина | Намена површина | Површина (ха) | Учешће (%) |
|--------|---|---------------|------------|
| | Површина плана | 58,13 | 100% |
| А | Породично становање са пословањем спратности мах. П+2 | 35,73 | 61,47 |
| Б | Центар насеља са становањем мах. Спрат.П+2+Пк | 4,05 | 6,96 |
| В | Јавна намена - школство | 1,78 | 3,06 |
| Г | Јавна намена - дечија установа | 1,48 | 2,55 |
| Д | Јавна намена - парковска површина и остало земљиште - заштитно зеленило | 3,68 | 6,33 |
| | Саобраћајне површине | 11,41 | 19,63 |

Табела 2.

| Целина | Предвиђени број становника, укупно | 8746 |
|--------|------------------------------------|------|
| А | Број становника | 7434 |
| Б | Број становника | 1312 |

Табела 2.

| Целина | Развијена површина објеката (брuto) м ² | |
|--------|--|---------|
| А | Стамбена површина | 300.928 |
| | Пословна површина | 53.104 |
| Б | Стамбена површина | 29.169 |
| | Пословна површина | 68.061 |
| В | Стамбена површина | 0 |
| | Пословна површина | 8.884 |
| Г | Стамбена површина | 0 |
| | Пословна површина | 6.676 |

Табела 3.

| УКУПНА БРУТО РАЗВИЈЕНА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (м ²) | |
|---|---------|
| Стамбена површина | 330.097 |
| Пословна површина | 136.725 |

Табела 4.

| Изведени урбанистички параметри за подручје плана | | |
|---|--|-----------|
| Целина А | брuto густина становања | 128 ст/ха |
| | нето густина становања | 210 ст/ха |
| | степен или индекс изграђености - брутo | 0,8 |
| | степен или индекс изграђености - нето | 1,0 |
| | степен или индекс заузетости - брутo | 34% |
| | степен или индекс заузетости - нето | 40% |
| Целина Б | брuto густина становања | 252 ст/ха |
| | нето густина становања | 323 ст/ха |
| | степен или индекс изграђености - брутo | 1,9 |
| | степен или индекс изграђености - нето | 2,4 |
| | степен или индекс заузетости - брутo | 47% |
| | степен или индекс заузетости - нето | 60% |
| Целина В | брuto густина становања | 0 ст/ха |
| | нето густина становања | 0 ст/ха |
| | степен или индекс изграђености - брутo | 0,45 |
| | степен или индекс изграђености - нето | 0,5 |
| | степен или индекс заузетости - брутo | 27% |
| | степен или индекс заузетости - нето | 30% |
| Целина Г | брuto густина становања | 0 ст/ха |
| | нето густина становања | 0 ст/ха |
| | степен или индекс изграђености - брутo | 0,40 |
| | степен или индекс изграђености - нето | 0,45 |
| | степен или индекс заузетости - брутo | 27% |
| | степен или индекс заузетости - нето | 30% |
| Укупно подручје плана | брuto густина становања | 150 ст/ха |
| | нето густина становања | 222 ст/ха |
| | степен или индекс изграђености - брутo | 0,8 |
| | степен или индекс изграђености - нето | 1,1 |
| | степен или индекс заузетости - брутo | 31% |
| | степен или индекс заузетости - нето | 41% |

2.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

2.1.1. Општа правила парцелације

Подручје Плана детаљне регулације је у саставу грађевинског реона утврђеног Генералним урбанистичким планом Ниша 1995 - 2010 и изграђено је грађевинско земљиште, намењено за изградњу објеката јавног карактера и становања.

а) јавне површине које служе општој употреби (саобраћајнице, трафостанице, мернорегулационе станице, зеленило);

б) грађевинске парцеле намењене за изградњу и редовну употребу објеката у поменутим наменама.

Правила парцелације садржана у Плану заснивају се на општим правилима струке уз неопходан степен уважавања месних прилика и затеченог стања. Применом правила парцелације одређен је облик и површина парцела и услови које парцела мора да испуни да би имала то својство.

Границе грађевинских парцела одређених Планом углавном се поклапају са постојећим катастарским међама.

Не сматра се одступањем од плана корекција парцела на терену у смислу поштовања фактичке границе парцела, уз доказ и сагласност суседа.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног применом правила о парцелацији, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене из Плана детаљне регулације.

Грађевинска парцела се може укрупнити до максимума утврђеног применом правила парцелације према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, што се може утврдити и урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације, регулације и намене одређених овим Планом.

2.1.2. Парцеле за породично становање

Задржавају се као фактичко стање са терена грађевинске парцеле за породичну градњу.

За постојећу и нову породичну стамбену изградњу утврђују се следећи услови за величину грађевинске парцеле у зависности од типа изградње (слободно стојећи објекат, двојни објекти, у непрекинутом низу, груписани објекти), односно других регулационих и просторних услова:

- величина најмање грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 300,00м², двојни 400,00 (2x200,00)м², полуатријумски 130,00м², за објекат у непрекинутом низу 150,00м² и у прекинутом низу 200,00м²;
- најмање дозвољена ширина грађевинске парцеле (улични тракт) за слободностојећи објекат 10,00м, двојни 16,00 (2x8,00)м, за објекат у непрекинутом низу 5,00м и за објекат у прекинутом низу 8,00м.

2.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

2.2.1. ЦЕЛИНА А

Правила изградње објеката на парцелама за породично становање са или без пословања, густине 100 до 200 ст/ха

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа", правила за изградњу објеката за изградњу и надградњу по посебним правилима из овог плана омогућује се, у делу Плана детаљне регулације:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората;
- Спратност објекта од П до П+2, апсолутна висина изграђености максимално 13,0м;
- Степен изграђености на парцели мах.1,0;
- Степен искоришћености земљишта на парцели мах. 50%;

- Стационирање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели или на отвореном простору у оквиру парцеле);
- Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објекат или као посебан објекат на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања мин. 70%, мах. 30%. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају.
- Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у подкровном делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу стамбеног простора, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине) или кровним бацама.

ЦЕЛИНА А

Табеларни показатељи капацитета изградње породичног становања

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Степен искоришћености земљишта (мах.) | 50% |
| Степен изграђености не већи од | 1,0 |
| Спратност објекта | од П до П+2 |
| Висина објекта (мах.) | 13,0м |

2.2.2. ЦЕЛИНА Б

Правила за изградњу објекта на парцелама у намени центра насеља са становањем

Поред услова из "Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима у поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа", правила за изградњу објекта за изградњу и надградњу по посебним правилима из овог плана омогућује се, у делу Плана детаљне детаљне регулације:

- Објекат поставити на датој граници грађења - грађевинској линији приказаној у графичким прилозима елабората;
- У делу дозвољеног степена изграђености на парцели мах. 2,4;
- Степен искоришћености земљишта на парцели мах. 70%;
- Дозвољена спратност објекта од П+1 до П+2+Пк, уз важнији услов задржавања приближне висине венца према суседним објектима;
- Обавезна је изградња противпожарног зида за сваки објекат грађен на међи;
- Стационирање возила према нормативу за сваки стан мин. 1 паркинг место и 70м² пословног простора мин. 1 паркинг место, решити у оквиру припадајуће парцеле (у саставу објекта, као посебан објекат на парцели или на отвореном простору у оквиру парцеле);

- Уз поштовање наведених урбанистичких показатеља могуће је у оквиру објекта, као анекс уз постојећи објект или као посебан објект на парцели планирати простор за пословање при чему је однос становања и пословања до 50% становања, до 100% пословања. Избор делатности мора у потпуности бити у складу са карактером подручја и не сме умањити постојећи квалитет животне средине (начином коришћења, одржавања, буком, загађењем и др.);
- Објекте радити од трајних и квалитетних материјала;
- Све нове објекте пројектовати тако да буду усклађени са постојећим амбијентом и архитектуром поднебља у коме настају.
- Под кровном косином (не већом од 30 степени или класичном мансардном конструкцијом), у подкровном делу (без назидка) уколико задовољава стандарде изградње, могуће је простор дефинисати кроз изградњу стамбеног простора, са осветљењем простора кровним прозорима (у равни кровне косине) или кровним бацама.

ЦЕЛИНА Б

Табеларни показатељи капацитета изградње у намени центра насеља

| | |
|--|-------------------------|
| Степен искоришћености земљишта (мах.) | 70% |
| Степен изграђености не већи од | 2,4 |
| Спратност објекта | од П+1 до П+2+Пк |
| Висина објекта (мах.) | 14,0м |

НАПОМЕНА:

За Целину "Б" детаљнију разраду по јединичним захтевима вршити урбанистичким пројектом за препарцелацију и изградњу.

2.2.3. ЦЕЛИНА В

Правила за изградњу објекта на парцелама у јавним намена

Правила за изградњу објекта на парцелама у јавној намени за школство

Овим Планом целина "Г", предвиђена је за изградњу комплекса школе, између новопланираних саобраћајница у централном делу регулационог плана. На подручју плана предвиђени број деце школског узраста је 928. Према нормативима предвиђеним за комплекс и објект школе обезбеђени су услови за одвијање наставних активности од 952 ученика у две смене, чиме се обезбеђује могућност да одређени број ђака похађа наставу са подручја непосредно налеглог на предметни комплекс. Поред услова из правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације и норматива за пројектовање школских објекта, треба се придржавати следећих правила:

- Грађевинска линија, дефинисана у адекватном графичком прилогу, налазисе на удаљености од 15,0м од регулационих линија ободних саобраћајница;
- Максимална спратност објекта П+2, апсолутна висина изграђености 16,0м;
- Степен изграђености на парцели мах. 0,5;

- Степен искоришћености земљишта на парцели мах.30%;
- Стационирање возила запослених унутар комплекса.

ЦЕЛИНА В

Табеларни показатељи капацитета изградње комплекса школе

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Степен искоришћености земљишта (мах.) | 30% |
| Степен изграђености не већи од | 0,5 |
| Спратност објекта (мах.) | П+2 |
| Висина објекта (мах.) | 16,0 м |

НАПОМЕНА:

Целина "В" ће се детаљније разрађивати урбанистичким пројектом.

2.2.4. ЦЕЛИНА Г

Правила за изградњу објекта на парцелама у јавној намени за дечију установу

Овим Планом целина "Д", предвиђена је за изградњу комплекса дечије установе између новопопланираних саобраћајница у централном делу Плана детаљне регулације. На подручју плана предвиђени број деце предшколског узраста је 583. Према нормативима предвиђеним за комплекс и објект дечије установе обезбеђени су услови за одвијање активности до броја од 715 детета, чиме се обезбеђује могућност да одређени број деце буде збринут и са подручја непосредно налеглог на предметни комплекс. Поред услова и правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације и норматива за пројектовање објекта дечијих установа треба се придржавати следећих правила:

- грађевинска линија је дефинисана у адекватном графичком прилогу и налази се на удаљености од 15,0м од регулационих линија ободних саобраћајница.
- спратност објекта П+1, апсолутна висина изграђености 12,0м;
- степен изграђености на парцели мах. 0,5;
- степен искоришћености земљишта на парцели мах. 30%;
- стационирање возила запослених унутар комплекса.

ЦЕЛИНА Г

Табеларни показатељи капацитета изградње објекта дечије установе

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Степен искоришћености земљишта (мах.) | 30% |
| Степен изграђености не већи од | 0,5 |
| Спратност објекта (мах.) | П+1 |
| Висина објекта (мах.) | 12,0 м |

НАПОМЕНА:

Целина "Г" ће се детаљније разрађивати урбанистичким пројектом.

2.2.5. ЦЕЛИНА Д

Правила за изградњу објеката на парцелама у јавној намени парковске површине и заштитног зеленила дефинисаног као остало грађевинско земљиште

Овим Планом целина "Д", предвиђена за изградњу парковске површине у приобалном појасу Нишаве, између регулације корита Нишаве и новопланираних улица паралелних са правцем пружања корита Нишаве, биће дефинисана урбанистичким пројектом.

Урбанистички пројекти за целину "Д" могу бити сегментарно израђивани, у зависности од дефинисања различитих просторних целина и интереса инвеститора (града).

Приликом израде урбанистичког пројекта посебну пажњу треба посветити просторима за игру деце нижег узраста.

Заштитно зеленило, дефинисано као остало грађевинско земљиште, предвиђено је у северном делу предметног плана, према подручју посебне намене.

2.2.6. Остала правила изградње

- 2.2.6.1. Све интервенције на парцели (доградња, надградња и изградња новог објекта) морају се изводити у оквиру простора планираног за изградњу.
- 2.2.6.2. Површина постојећих и дограђених делова објекта може бити већа за 20% од мах. дозвољене површине планиране за изградњу, стим да се не повећава степен или индекс искоришћености земљишта.
- 2.2.6.3. Услови смештаја возила на подручју плана обезбеђују се на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута.
- 2.2.6.4. Обезбеђење суседних објеката - у току извођења радова (и при експлоатацији) водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама и о безбедности објеката изграђених на њима (при копању темељних зидова, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу пута, смећа и др.)
- 2.2.6.5. Ако се нови објекат изводи непосредно уз суседни, инвеститор је дужан да преузме све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.6.6. Уколико су темељи нове зграде дубљи од темеља суседне зграде, морају се предузети све мере да се објекат не оштети.
- 2.2.6.7. Ако се на суседној згради појаве пукотине, инвеститор је дужан да надокнади изазвану штету.

2.2.7. Доградња изграђених објеката са грађевинском дозволом и одобрењем за изградњу утврђеним овим планом

Који се објекти на подручју Плана могу доградити одлучује надлежни орган управе у поступку издавања одобрења за изградњу.

Доградња постојећих објеката може се утврдити под следећим условима:

- 2.2.7.1. Ако се не мењају параметри утврђени у тачки 1.0. и тачки 2.2 овог Плана;
- 2.2.7.2. Ако се објекат налази на грађевинској парцели;
- 2.2.7.3. Ако се предвиђеном доградњом могу постићи потребна одстојања од изграђених објеката на предметној и суседним парцелама;
- 2.2.7.4. Ако се доградњом не повређује простор између регулационе и грађевинске линије;

2.2.7.5. Ако постоји могућност прикључивања на све комуналне инсталације.

2.2.7.6. У случају доградње инвеститор је дужан да поштује:

- Грађевинску линију,
- Планирану намену површина,
- Прописану спратност,
- Прописану висину објекта,
- Прописан степен или индекс искоришћености земљишта,
- Прописан степен или индекс изграђености.

НАПОМЕНА: При прорачунавању степена или индекса изграђености и степена или индекса искоришћености за предметну парцелу, узети у обзир површину дограђеног објекта и објеката који се задржавају.

Уколико је на предметној парцели Планом предвиђена изградња новог објекта одређене површине хоризонталног габарита, (а инвеститор то не жели), инвеститору је омогућено да постојеће објекте задржи, уз услов промене намене дела стамбеног простора у пословни, (не гради нов), догради и надгради, при чему површина постојећих објеката, дограђеног и надграђеног објекта може бити мања или једнака планираној Планом, али никако већа од ње.

2.2.8. Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

- 2.2.8.1. Положај објекта у односу на грађевинску линију може бити такав да објекат или делови објекта могу бити на већем одстојању од дефинисане грађевинске линије, мерено од регулационе линије улице.
- 2.2.8.2. Међусобна удаљеност пословних објеката износи мин. 0,3 висине вишљег објекта сем код ивичне (блоковске) изградње.
- 2.2.8.3. Минимално растојање грађевинске од регулационе линије приказано је у одговарајућем графичком прилогу, у зонама где је планирана изградња нових објеката.

2.2.9. Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

- 2.2.9.1. Спратност објеката се креће од П+1 до П+2+Пк. Сваки новопланирани објекат може имати подрумске просторије уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- 2.2.9.2. Висина објеката представља растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом) и не може прећи 16,0м.
- 2.2.9.3. Кота приземља се одређује на следећи начин:
 - кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
 - кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте,
 - за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног прилаза, кота се утврђује урбанистичком дозволом и применом одговарајућих претходно наведених ставова.

2.3. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.3.1. Општи услови изградње инфраструктуре

Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајнице са распоредом који је дефинисан планом сваке инфраструктурне мреже. Промена положаја инфраструктурних мрежа у регулационом профилу саобраћајнице се не сматра изменом плана и дозвољена је кроз израду урбанистичких пројеката за урбанистичку дозволу, уз поштовање важећих техничких услова о дозвољеним растојањима код паралелног полагања и укрштања инфраструктурних водова.

2.3.2. Регулација мрежа саобраћајних површина

2.3.2.1. Техничке карактеристике саобраћајница

Попречни профили саобраћајница у насељу као и садржај задовољавају услове који одговарају њиховом рангу.

Градска саобраћајница, сабирна, приступне и стамбене улице су са ширином коловоза за двосмерни саобраћај и са ширином тротоара која задовољава очекивану фреквенцију пешака и њихову безбедност.

Регулациона линија је на граници земљишта које је у функцији саобраћаја и земљишта које је намењено становању и осталим садржајима.

Радијуси хоризонталних кривина су у границама дозвољених.

Застори на коловозима и тротоарима су од савремених материјала - асфалта и бетона.

Оивичење је бетонским ивичњацима.

Укрштаји су регулисани одговарајућом хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

2.3.2.2. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају и кретању пешака

Јавни градски саобраћај путника планира се на сабирној улици у насељу.

Кретање бициклиста је планирано у оквиру профила сабирне улице и коловоза приступних и стамбених улица.

Кретање пешака се одвија на тротоару или евентуално на коловозу где постојећа изграђеност не допушта изградњу тротоара.

2.3.2.3. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

За кретање хендикепираних лица обезбеђују се услови који су прописани Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС ", бр.18/ 97).

2.3.2.4. Регулација мирујућег саобраћаја

Паркирање возила у оквиру стамбених, стамбено - пословних и пословних парцела обавља се у гаражама у објекту или на посебним површинама парцела. У сабирној, приступним и стамбеним улицама није дозвољено паркирање на коловозу .

2.3.2.5. Нивелациона решења

Коте нивелета осовинских тачака свих насељских саобраћајница су одређене у апсолутним вредностима и исте су одређене на преломима нивелета.

Апсолутне вредности кота нивелете темена, подужни нагиби и дужине на којима су нагиби дефинисани су приказани на одговарајућем графичком приказу.

2.3.3. Електроенергетска мрежа

Прикључивање објеката на електроенергетску мрежу извршиће се кабловским водовима 0,4 kV из постојећих и планиране трафо-станице 10/0,4 kV, са постављањем мерних група у сваком објекту посебно, а према условима Електродистрибуције Ниш.

Димензије парцеле за лоцирање објекта трафостанице 10/0.4 kV су 5,5 x 6,5 м, са прилазом камиона до трафобоксова.

Димензије рова за полагање електроенергетских водова (35 kV, 10 kV и 0,4 kV) су : ширина 0,4-0,6 м и дубине 0,8-1,0 м. У исти ров дозвољено је полагање каблова 35 kV, 10 kV и каблова 0,4 kV.

2.3.4. Телефонска мрежа

Прикључивање објеката на телефонску мрежу извршиће се полагањем телефонских каблова одговарајућих капацитета до телефонских концентација у објектима, а према условима "Телеком Србија". Димензије рова за полагање телефонских каблова су: ширина 0,4м и дубина 0,8м.

2.3.5. Гасификациона мрежа

За прикључивање објеката у захвату разраде на гасоводну мрежу изградиће се секундарна гасоводна мрежа притиска до 3 бара, према условима овлашћеног дистрибутера природног гаса.

Дубина полагања цевовода гасоводне мреже у тротоару износи 1,0 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара и у коловозу 1,3 м до горње ивице цеви у односу на коту тротоара.

2.3.6. Водоводна мрежа

Минимални пречници разводне водоводне мреже износиће 100 мм.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу извршиће се на јавну уличну водоводну мрежу (према графичком приказу) изградњом једног прикључног цевовода до водомерног шахта, пречника зависно од намене и површине објекта.

Код свих намена (сем индивидуално-породичног становања) од водомерног шахта изградити две засебне водоводне мреже (санитарну и противпожарну) са минималним пречником прикључног цевовода од 100 мм.

Радни притисак је обезбеђен до свих тачака места до надморске висине од 230 мм за I-ву зону водоснабдевања.

Водомерни шахт поставити на 1,5 м од регулационе линије. Код изградње водоводне мреже минимална дубина укопавања је 1,0 м (надслој) плус пречник цеви.

Прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП за водовод и канализацију "Наиссус" Ниш.

2.3.7. Канализациона мрежа

Како се одвођење отпадних воде врши "сепаратним" системом, то су минимални пречници фекалне канализације 300 мм, а атмосферске канализације 400 мм.

Ревизионе силазе постављати на свакој промени правца, на месту вертикалног прелома цевовода, код улива у следећи потез и приликом промене пречника.

Атмосферске воде са сливних површина прихватати Гајгер сливницама одговарајуће величине. Гајгер сливнике прикључити искључиво на канализацију атмосферских вода.

Прикључивање објекта извршиће се на јавну уличну мрежу према којој су орјентисани, односно висински гравитирају.

У случају прикључивања групе објеката (комплекси: пословно-стамбени, пословни) изградити секундарну канализациону мрежу која ће се прикључити преко ревизионог силаза, а у случају појединачних прикључака исти ће се извести директним укључењем у цевовод јавне канализационе мреже (на 2/3 од коте дна цевовода).

Прикључивање објеката извршиће ЈКП за водовод и канализацију "Naissus" Ниш.

3.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички део Плана детаљне регулације састоји се из графичког приказа постојећег стања и графичког приказа планираног стања.

3.1. Графички приказ постојећег стања:

лист 1: катастарско стање са границом разраде..... 1:2500

3.2. Графички приказ планираног стања:

лист 2: функционално решење организације простора
(извод из ГП-а) 1 : 10 000

лист 3: намена површина 1 : 2500

лист 4: режим коришћења грађевинског земљишта 1 : 2500

лист 5: саобраћајнице са регулационим, нивелационим
и аналитичко - геодетским елементима 1 : 1 000

лист 6: мреже и објекти инфраструктуре
електроенергетска мрежа 1 : 2500

лист 7: мреже и објекти инфраструктуре
телефонска мрежа 1 : 2500

лист 8: мреже и објекти инфраструктуре
гасификациона мрежа 1 : 2500

лист 9: мреже и објекти инфраструктуре
водоводна мрежа 1 : 2500

лист 10: мреже и објекти инфраструктуре
канализациона мрежа 1 : 2500

лист 11: озелењавање 1 : 2500

4.0. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

Документациони део Плана садржи:

- Одлуку о изради плана са образложењем;
- Програм - пројектни задатак за израду плана;
- Услове и документацију надлежних институција и завода;
- Документацију и податке о обављеној стручној контроли и јавном увиду;
- Образложење плана са ставом обрађивача и Комисије о достављеним примедбама на план.

III

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине града Ниша и урађен је у седам примерака од којих се по два примерка налазе у Управи за планирање и изградњу, Јавном предузећу Завод за урбанизам Ниш и Јавном предузећу Дирекција за изградњу града и један примерак у Министарству за капиталне инвестиције.

Право на непосредан увид у донети План детаљне регулације имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ниша".

БРОЈ: _____
НИШ, _____ 2006.

СКУПШТИНА ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Горан Илић

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "МЕДОШЕВАЦ - ЗАПАД" У НИШУ

Израда плана детаљне регулације насеља "Медошевац - запад" у Нишу је предвиђена Програмом уређења грађевинског земљишта за 2005. годину ("Службени лист града Ниша", бр.33/2005). План детаљне регулације се ради према Закону о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 47/2003) и Одлуци о изради ("Службени лист града Ниша", бр.59/2005), донетој од стране Градоначелника 15. 08. 2005. године.

Израда плана поверена је ЈП Заводу за урбанизам Ниш, а средства за израду плана обезбеђује град Ниш преко ЈП Дирекције за изградњу Ниша.

План детаљне регулације обухвата подручје површине 58,13 ха.

Овим Планом се разрађује комплекс који се налази у западном делу града Ниша, налаже на десну обалу реке Нишаве и удаљен је око четири километра ваздушном линијом од центра града, то јест централног градског трга. Границе подручја Плана детаљне регулације су: са севера комплекс посебне намене, са истока западна граница Плана детаљне регулације насеља "Медошевац - исток" у Нишу, са југа регулација реке Нишаве и са запада источна граница катастарске општине Поповац.

Подручје обухваћено Планом дефинише се као подручје са више намена: центра насеља, становања и јавних функција - школе, дечије установе и парковске површине. Основне принципе планске интервенције представља делимична реконструкција постојећег грађевинског фонда уз повећање пословних функција, поштовање постојеће уличне матрице, усклађивање планираних урбанистичких параметара и изграђене физичке структуре до нивоа прописаних ГП-ом Ниша и пратеће комунално и инфраструктурно опремање.

Планом детаљне регулације се утврђују услови под којима се планско подручје просторно и функционално дефинише. Концепција решења Плана детаљне регулације одређена је на основу природних и стечених услова и дефинише генерална правила изградње и коришћења земљишта. Решења и правила Плана детаљне регулације фиксирају само она решења којима се утврђује јавни (општи) интерес.

План детаљне регулације утврђује услове за уређење простора и изградњу кроз извод из урбанистичког плана а ради добијања одобрења за изградњу.

Поступак разматрања и доношења плана: Одлука о изради 15.08.2005.године (Градоначелник); Стручна контрола (утврђивање нацрта) - 17.11.2005.године (Комисија за планове града Ниша); Оглашавање јавног увида у "Народним новинама" - 21.12.2005.године; Трајање јавног увида - од 21.12.2005.године до 11.01.2006.године; Сумирање јавне расправе и утврђивање предлога Плана - 19.01.2006.године (Комисија за планове града Ниша).

У складу са Законом о стратешке процене утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04) извршена је анализа критеријума могућих карактеристика значајних утицаја плана на животну средину на бази које је Управа за планирање и изградњу, уз претходно мишљење Управе за привреуд, одрживи развој и заштиту животне средине, одлучила да се за овај план не ради стратешка процена утицаја. Одлука је објављена у "Службеном листу града Ниша", број 92/05.

Извештај Комисије за планове града Ниша о јавном увиду и материјал по питању стратешке процене утицаја плана на животну средину представљају обавезни део документације плана.

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ